



**N&N
Immobilien e.K.**



Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: info@nn-immobilien.de

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

Objektnummer	GW-00.7_FR-LA -GB
Lage	Freiburg - Landwasser
Typ	Gewerbe
Stockwerk	1. OG
Bezug	01.07.2026
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Gemeinschaftsbüro
Nutzfläche	ca. 75 qm
Anzahl Räume	4
Anzahl WC	2
Vermietungsstatus	vermietet
Baujahr	2019
Befeuerungsart	Fernwärme
Miete	1.710 €
Miete Zusatz	zzgl. TG-Platz EURO 60,00
Nebenkosten	250 €
Kaution	4040 €
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und TG-Platz
Provision	1,785 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %).

Beschreibung Zur Vermietung stehen vier moderne Büroeinheiten in einem gepflegten Bürogebäude. Die Flächen befinden sich in einem repräsentativen Gemeinschaftsbüro und bieten ideale Voraussetzungen für Selbstständige, Freiberufler, Start-ups oder kleine Unternehmen.

Die Büros überzeugen durch eine helle, freundliche Arbeitsatmosphäre, große Fensterflächen und eine effiziente Raumaufteilung. Jede Einheit ist separat nutzbar und ermöglicht gleichzeitig den Zugang zu gemeinschaftlichen Bereichen.

Das durchdachte Konzept kombiniert Privatsphäre im eigenen Büro mit den Vorteilen einer geteilten Infrastruktur – ideal für kosteneffizientes und professionelles Arbeiten.

FLÄCHEN & NUTZUNG

- 4 Büroeinheiten verfügbar
- Größe: ca. 17 m² – 22 m²
- Nutzung: Büro | Praxis | Beratung | Dienstleistung
- Ideal für 1–3 Arbeitsplätze pro Einheit

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

AUSSTATTUNG

- Helle Büroräume mit großen Fensterflächen
- Viel Tageslicht – angenehme Arbeitsatmosphäre
- Moderner Bodenbelag in Holzoptik
- Netzwerk- und Stromanschlüsse vorhanden
- Ruhiges, professionelles Umfeld
- Gepflegtes Gesamtobjekt

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

- Küchenbereich / Teeküche
- WC-Anlagen (Damen & Herren)
- Flur- / Wartebereich

Kurzum: Perfekt für alle, die ein repräsentatives Büro mit minimalem organisatorischem Aufwand suchen. Helle Büroflächen in modernem Gemeinschaftsbüro – ideal für Selbstständige, Start-ups und kleine Unternehmen - Top-Ausstattung und gemeinschaftliche Infrastruktur inklusive!

+++

Die Maklerprovision entsteht gemäß § 652 BGB mit Abschluss eines wirksamen Mietvertrages und ist zu diesem Zeitpunkt verdient und fällig. Ein Anspruch besteht auch bei wirtschaftlich gleichwertigem Vertragsabschluss.

Die Abbildungen - einschließlich der dargestellten Möblierung - können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter: www.nn-immobilien.de

Lage	<p>Das Ärztehaus in der Wirthstraße besticht durch seine hervorragende Lage in Freiburg-Landwasser, direkt am Waldrand. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Evangelischen Diakoniekrankenhaus und dem Strahlentherapiezentrum in der Wirthstraße 11.</p> <p>Die Umgebung bietet eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung: Der nahegelegene Moosweiher, ein Park mit Badesee, sowie die weitläufigen Waldgebiete laden zu Spaziergängen und entspannten Aufenthalten im Grünen ein.</p> <p>Das Ärztehaus ist bestens an den öffentlichen Nahverkehr und den Individualverkehr angebunden. Die historische Altstadt von Freiburg mit ihrem einzigartigen Flair, den berühmten Bächle und dem imposanten Freiburger Münster, ist schnell und bequem erreichbar.</p> <p>Anreise mit dem Auto</p> <p>Ein modernes Parkhaus steht direkt im Untergeschoss des Gebäudes zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gebühren: 1,00 Euro pro Stunde (maximal 7,00 Euro pro Tag)- Einfahrt: Über die Wirthstraße <p>Anreise mit der Straßenbahn</p> <ul style="list-style-type: none">- Linie: Linie 1 in Richtung „Landwasser“- Haltestelle: „Diakoniekrankenhaus“- Fußweg zum Gebäude: Ca. 2 Minuten <p>Anreise mit der S-Bahn</p> <ul style="list-style-type: none">- Linie: S-Bahn-Strecke Freiburg–Breisach- Haltestelle: „Freiburg-West Landwasser“- Fußweg zum Gebäude: Weniger als 1 Minute <p>Die Kombination aus erstklassiger Lage, optimaler Verkehrsanbindung und der Nähe zu renommierten medizinischen Einrichtungen macht das Ärztehaus zu einem herausragenden Standort für medizinische Dienstleistungen und eine ideale Anlaufstelle für Patienten und Besucher.</p>
-------------	---

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.